

Dans la mode, nous sommes à la période de la présentation des collections printemps-été. En administration de biens la période est à l'élaboration des ordres du jour des prochaines assemblées générales et rappelons que plus tôt nous serons informés des sujets que vous souhaitez voir traités, mieux ils seront préparés.

Beaucoup de choses ont été dites sur la réforme comptable prochainement applicable aux copropriétés. Nous précisons ici la notion de comptabilité d'engagement.

Cette lettre est l'occasion de rappeler quelques principes à retenir en matière de dégât des eaux et d'attirer votre attention sur deux nouveautés :

- La location meublée a perdu de son attrait,
- Le changement d'adresse peut s'effectuer auprès de plusieurs administrations de manière simplifiée sur Internet. Auprès du syndic rien de nouveau la lettre recommandée reste de mise.

Jacques-François BORREL ■

QUELQUES PRINCIPES À RETENIR EN MATIÈRE DE DÉGÂTS DES EAUX :

Il s'agit de points de repères mais également de faciliter vos démarches :

- A partir du moment où vous avez eu connaissance de l'existence du sinistre, vous disposez d'un délai de cinq jours (hors catastrophes naturelles) pour le déclarer. Une réduction de l'indemnisation au motif que la déclaration ait été tardive n'est possible que si l'assureur établit que ce retard lui a causé un préjudice.
- Votre assureur ou votre courtier vous procurera sur simple demande un formulaire de constat amiable de dégât des eaux. Certains acceptent une déclaration téléphonique ou sur papier libre.
- La convention dite CIDRE organise les relations entre assureurs pour un règlement rapide de la quasi intégralité des sinistres par dégâts des eaux. Ainsi, lorsque par lésé, les dommages au mobilier ou aux

embellissements (peinture, papier peints) n'excèdent pas 1.600,00 euros HT et que ceux immobiliers (parquet, électricité, plâtre) sont inférieurs à 240,00 euros HT, l'occupant sera indemnisé par son propre assureur quelle que soit l'origine du sinistre y compris même s'il provient d'un voisin ou de l'immeuble.

- Dans ce cas seuls vos renseignements et votre signature suffiront à compléter le formulaire de constat. Ce n'est qu'en cas d'expertise que votre compagnie pourra demander les coordonnées de l'assureur de votre voisin ou de l'immeuble.
- En cas de sinistre supérieur aux seuils précités ou ayant endommagé les parties communes, vous devrez inscrire sur le constat les coordonnées du courtier et de l'assureur de l'immeuble (nous vous les communiquerons sur simple appel) et vous nous adresserez copie de votre déclaration mentionnant la gravité des dégâts et des

devis de remise en état. Nous les adresserons au courtier de l'immeuble qui jugera alors du besoin de mandater un expert.

- L'assureur de l'immeuble prend en charge tous les dommages mobiliers ou immobiliers aux parties communes. Il est nécessaire de tous nous les signaler dès leur apparition. A titre d'illustration, il arrive que des infiltrations diffuses dans les cages d'escalier nous soient signalées tardivement. L'indemnisation en est alors plus complexe.
- Les contrats d'assurance ne garantissent que les dommages consécutifs à un accident. La réparation de la cause du sinistre (canalisation ou toiture) ou les dégâts résultant d'un défaut d'entretien ou de l'absence de réparation ne sont donc pas indemnisés.

NOUVELLE COMPTABILITÉ DES COPROPRIÉTÉS

Une vision plus précise du fonctionnement de l'immeuble

En adoptant le principe de la comptabilité dite "d'engagement", les comptes de la copropriété donneront une vision plus précise du fonctionnement de l'immeuble année par année.

Dans l'ancienne comptabilité de trésorerie, les charges étaient enregistrées à leur décaissement, les produits à leur encaissement. La consommation d'électricité de décembre d'une année pouvait par exemple être reportée dans les charges de l'année suivante si la facture arrivait en janvier. Comment alors apprécier l'évolution entre onze et treize mois de consommation ? Des notions déjà familières aux entreprises apparaissent, comme les produits à recevoir et les charges à régler qui permettent de rattacher à un exercice tous les produits acquis et les dépenses supportées au titre de ce même exercice. La constitution de provisions pour créances douteuses répond au même principe : la part des créances potentiellement irrécouvrables est passée en charges de l'année.

Autre réel progrès, les comptes distinguent nettement les opérations courantes (tout ce qui concerne le fonctionnement de l'immeuble au quotidien), les opérations exceptionnelles (par exemple les indemnités d'assurance en cas de sinistre) et les travaux.

CHANGEMENT D'ADRESSE EN LIGNE, C'EST MAINTENANT POSSIBLE.

Plus de 50.000 foyers ont utilisé le service de changement d'adresse en ligne depuis sa mise en place en mai dernier.

Accessible à l'adresse www.changement-adresse.gouv.fr, ce système permet de ne déclarer son changement d'adresse qu'une seule fois, sans avoir à prévenir l'ensemble des administrations comme c'est actuellement le cas.

Si le service ne concerne pour l'instant que l'assurance-maladie, l'assurance-chômage, les allocations familiales, l'administration fiscale et le service national, il doit être progressivement élargi à d'autres services publics (électricité, gaz, eau, services postaux, etc.).

MOYENNES DES INDICES DU COÛT DE LA CONSTRUCTION

1 ^{er} trimestre 2004	1 211,00
2 ^{ème} trimestre 2004	1 227,25
3 ^{ème} trimestre 2004	1 244,50
4 ^{ème} trimestre 2004	1 258,25
1 ^{er} trimestre 2005	1 269,50

VOUS VENDEZ VOTRE APPARTEMENT

Ce projet important nécessite une parfaite connaissance de la réglementation, de la vigilance et une action commerciale performante.

Pour vous accompagner dans ce parcours difficile, choisissez un interlocuteur unique.

Il prendra en charge pour vous, à chaque étape, tout ce qui est facteur de risque ou de ralentissement de votre transaction immobilière.

- La vente d'un bien immobilier implique une parfaite connaissance de la réglementation : superficie Loi Carrez, présence d'amiante, de plomb, de termites... sont autant d'éléments que le propriétaire se doit de faire contrôler pour garantir l'état de son bien. Pour éviter des erreurs qui peuvent être lourdes de conséquences, **Adb transaction Paris fait réaliser l'ensemble des contrôles et diagnostics dans les délais définis par la loi.**

- Les parties privatives ne sont pas les seules concernées : contrôle de l'état des parties communes, historique de l'immeuble, travaux réalisés, dernières décisions votées...

Grâce à son partenariat privilégié avec notre cabinet, **Adb Transaction Paris constitue dès la mise en vente de votre bien le dossier complet de votre immeuble, afin d'apporter à vos futurs acquéreurs toutes les informations et de sécuriser votre transaction.**

- Pour démultiplier l'information, **Adb Transaction Paris alerte tous les acquéreurs qui ont été reçus et qualifiés dans les semaines précédant la mise en vente de votre bien**, utilise les supports publicitaires les plus performants, sélectionne les acquéreurs et met tout le savoir-faire de son équipe à votre disposition.

adb TRANSACTION
P A R I S

67, rue de Miromesnil - 75008 Paris
Tél. 01 58 56 44 44 - Fax. 01 58 56 44 45
contact@adbparis.com

www.adbparis.com



ANDRÉ GRIFFATON SA • Tél : 01 53 59 53 59
LA LETTRE DE VOTRE GESTIONNAIRE D'IMMEUBLE

